

**PIANO ATTUATIVO
PER IL RECUPERO DELL'AREA URBANA
DENOMINATA EX-FLORIDA**

SCHEMA DI CONVENZIONE

**PIANO ATTUATIVO
PER IL RECUPERO DELL'AREA URBANA
DENOMINATA EX-FLORIDA**

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno duemiladodici (2012) questo giorno del mese di in Follonica, nei locali del Comune al Largo Cavallotti,

Avanti a me Dott. _____ Notaio in Grosseto, iscritto presso il Collegio Notarile della stessa città, senza l'assistenza dei testimoni, cui le parti comparenti, di comune accordo fra loro e con il mio consenso espressamente rinunziano, sono personalmente presenti:

- **Sig.** _____ nato a _____ il _____ e domiciliato per la carica nel Palazzo Comunale, il quale interviene in qualità di Dirigente III° Servizio Urbanistica del COMUNE DI FOLLONICA, con Sede in Follonica, Largo F.Cavallotti (Ente con codice fiscale 00080490535), autorizzato a rappresentare legalmente e formalmente il suddetto Ente in questo atto in virtù dell'articolo 52 dello statuto Comunale vigente e da deliberazioni del Consiglio Comunale numero ____ del _____ e da deliberazione della Giunta Comunale numero _____ deliberazioni che in copie conformi in unico inserto di allegano sotto "A" omessane lettura per dispensa dei comparenti.
- ROBERTA PASTORELLI nata a Grosseto il 04.04.1979, domiciliato per la carica ove appresso il quale interviene al presente atto, non in proprio, ma nell'interesse e rappresentanza, in qualità di Amministratore Unico della:
"ARCOBALENO IMPRESA EDILE S.r.l. " con sede legale in Follonica (GR), Via dell'Agricoltura n. 212 B, iscritta presso Registro imprese del Comune di Grosseto al n. con il capitale sociale di Euro a quanto appresso autorizzato in virtù dei poteri riconosciuti dallo statuto sociale: Società proprietaria degli immobili ubicati in Comune di Follonica in compresi tra Via Fratti, la Via Dante ed il Viale Italia, censiti al Nuovo Catasto Edilizio urbano del Comune di Follonica Foglio 24 particella 158, sub 1, 158 sub 2, 158 sub 3, particella 107 sub 3.

I comparenti della cui identità personale sono certo.

Premettono che:

- La Soc. Arcobaleno Impresa Edile S.r.l. proprietaria dell'immobile come sopra identificato ha presentato in data ____ prot. n. ____ un progetto di Piano di Recupero

redatto dall'Arch. Marco Fabbri iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 189;

- il suddetto progetto è stato esaminato:
- dalla commissione Edilizia, con parere favorevole, nella seduta del _____
- dalla Giunta Comunale che ha adottato il Progetto di Piano di recupero, le Norme tecniche del Piano di recupero ed il relativo schema di convenzione, con deliberazione numero _____ del _____;
- dalla Giunta Comunale che ha approvato il Progetto di Piano di recupero, le Norme tecniche del Piano di recupero ed il relativo schema di convenzione, con deliberazione numero _____ del _____ esecutiva per decorrenza termini;

La Società proprietaria dell'immobile interessato dal progetto di Piano di Recupero, come sopra rappresentata, nel presente atto verrà denominata "Società richiedente".

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

La narrativa che precede nonché gli atti allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Tutti gli obblighi che la Società richiedente assume nei confronti del COMUNE DI FOLLONICA con la firma della presente convenzione, si intendono estesi anche ad eventuali suoi aventi diritto, a qualsiasi titolo.

ART. 2

Il Piano di Recupero oggetto della presente convenzione disciplina il recupero del Complesso immobiliare denominato "Ex Florida" ubicato in Follonica tra la Via Fratti, la Via Dante ed il Viale Italia e censito al Nuovo Catasto Edilizio urbano del Comune di Follonica al Foglio 24 particella 158, sub 1, 158 sub 2, 158 sub 3, particella 107 sub 3, il tutto meglio risultante dalle certificazioni catastali.

ART. 3

La Società richiedente si obbliga a realizzare nell'area di cui al precedente articolo 2, gli interventi previsti dal progetto di Piano di Recupero e dalle Norme tecniche di attuazione del Piano di recupero, come meglio indicato negli elaborati del progetto stesso che sono parte integrante e sostanziale del presente atto (ancorché qui non allegati):

- Relazione tecnico descrittiva.
- Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni.
- Relazione di calcolo illuminotecnico delle aree di uso pubblico.

- Relazione di valutazione previsionale di impatto acustico.
 - Norme Tecniche di Attuazione.
 - Relazione geologica.
- Tav. 01 Rilievo plano-altimetrico dell'area oggetto di intervento, documentazione fotografica e viste panoramiche, estratto di R.U., estratto fotogrammetrico ed estratto di mappa catastale.
- Tav. 02 Pianta, stato legittimato
- Tac. 03 Prospetti e sezioni, stato legittimato
- Tav. 04 Pianta piano interrato, stato di progetto.
- Tav. 05 Pianta piano seminterrato, stato di progetto.
- Tav. 06 Pianta piano primo, stato di progetto.
- Tav. 07 Pianta piano coperture, stato di progetto.
- Tav. 08 Prospetti, stato di progetto.
- Tav. 09 Sezioni, stato di progetto.
- Tav. 10 Sezioni stato di progetto.
- Tav. 11 Calcolo e verifica dei volumi di progetto, calcolo del volume interrato
- Tav. 12 Calcolo e verifica della superficie a parcheggio, calcolo e verifica della superficie permeabile, vincoli e distacco dai confini.
- Tav. 13 Verifica rispondenza alla Legge n. 13/89 e D.M. 236/89.
- Tav. 14 Schema reti tecnologiche acque bianche ed acque nere.
- Tav. 15 Tipologia gazebo: ubicazione, piante e prospetti.
- Tav. 16 Rendering 3D, stato di progetto.
- Tav. 17 Foto-inserimenti, stato di progetto.

ART. 4

La Soc. Arcobaleno Impresa Edile S.r.l. cederà gratuitamente al Comune di Follonica porzione di area di proprietà della stessa, di mq..... prospiciente la Via Fratti ed individuata al N.C.E.U. al F° P.lla necessaria alla realizzazione del marciapiede pubblico così come sommariamente previsto negli elaborati di progetto costituenti il piano di recupero.

ART. 5

La Soc. Arcobaleno Impresa Edile S.r.l., a propria cura e spese, si obbliga A:

1. realizzare il marciapiede pubblico, unitamente alla linea di pubblica illuminazione comprensiva dei corpi illuminanti, lungo la Via Fratti come sommariamente indicati nelle tavole progettuali del piano di recupero e nella tavola in Allegato “___” alla presente (intervento 01);
2. ricostruire la pavimentazione e quanto altro demolito per la realizzazione dell'intervento (sottoservizi, pozzini, ecc.), unitamente alla linea di pubblica illuminazione comprensiva dei corpi illuminanti, lungo il percorso pedonale prospiciente Piazza Mazzini, come sommariamente indicati nella tavola in Allegato “___” alla presente (intervento 02);
3. modificare la linea di pubblica illuminazione lungo il Viale Italia ed a ricostruire la pavimentazione e quanto altro demolito per la realizzazione dell'intervento (sottoservizi,

pozzini, ecc.), come sommariamente indicati nella tavola in Allegato “___” alla presente (intervento 03);

4. realizzare il marciapiede pubblico lungo la Via Dante Alighieri come sommariamente indicati nelle tavole progettuali del piano di recupero e nella tavola in Allegato “___” alla presente (intervento 04).

La Soc. Arcobaleno Impresa Edile S.r.l. si obbliga ad inserire gli interventi sopra specificati, dettagliati secondo le specifiche dell'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Follonica e previa parere favorevole del medesimo Ufficio, comprensivi di un dettagliato cronoprogramma che definisca la tempistica di realizzazione e di un piano di allestimento del cantiere per mitigare l'impatto sull'ambiente ed i disagi per la cittadinanza, nel progetto esecutivo dell'intervento complessivo soggetto a permesso a costruire.

ART. 6

La Società richiedente Arcobaleno Impresa Edile s.r.l. si obbliga a realizzare una terrazza privata ad uso pubblico prospiciente e rilevata rispetto al Viale Italia.

La terrazza dovrà essere resa accessibile al pubblico, anche durante la chiusura delle attività commerciali che si affacciano sulla stessa, nei seguenti periodi stagionali ed orari:

- nel semestre invernale, dall' 1 ottobre al 31 marzo, dalle ore 8 alle ore 22;
- nel semestre estivo dal 1 aprile al 30 settembre, dalle ore 8 alle ore 2.

I suddetti orari potranno essere comunque derogabili in funzione di iniziative di interesse dell'Amministrazione Comunale.

L'illuminazione della terrazza dovrà essere dotata di impianto fornito di un contatore autonomo dedicato.

La Società richiedente Arcobaleno Impresa Edile s.r.l. si obbliga, al fine del recupero del verde, a piantumare essenze autoctone tipiche:

- nelle corti poste sul fronte di Via Fratti pertinenziali ai locali commerciali, le essenze arboree nel numero minimo evidenziato negli elaborati di progetto il cui fusto non potrà avere altezza inferiore a 4 m;
- nelle fioriere prospicienti la Via Fratti siepi ed arbusti a formare arredo vegetazionale;
- nelle fioriere poste sul percorso pedonale prospiciente Piazza Mazzini e in quelle poste sul Viale Italia arbusti anche rampicanti.

Saranno a carico della Arcobaleno Impresa Edile S.r.l.:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi sulla terrazza;
- le spese di energia elettrica e di manutenzione connesse all'illuminazione delle aree, di porzioni di aree, di immobili o porzione di immobili in uso a privati;
- le spese di allestimento e manutenzione delle aree verdi antistanti la Via Fratti, interne alle pertinenze private ed alle fioriere prospicienti il marciapiede pubblico sia di Via Fratti che del percorso pedonale prospiciente Piazza Mazzini e del Viale Italia.

ART. 7

L'Amministrazione Comunale si obbliga a sostenere le spese di energia elettrica e di manutenzione connesse all'illuminazione delle aree pubbliche che sin da ora posso essere identificate con i punti luce contigui al Viale Italia, alla Via Fratti ed alla Piazza Mazzini.

ART. 8

L'Amministrazione Comunale rilascerà alla Soc. Arcobaleno Impresa Edile S.r.l. concessione onerosa di terreno prospiciente la Via Dante, atta alla realizzazione degli accessi alle autorimesse del complesso edilizio di cui trattasi, meglio identificata al N.C.T. al F° 24, Partita Strade, per porzione di circa mq. 86,00.

L'Amministrazione Comunale rilascerà alla Soc. Arcobaleno Impresa Edile S.r.l. la disponibilità delle aree relative alla realizzazione degli interventi di cui al precedente articolo 5 contestualmente al rilascio del permesso a costruire per la realizzazione dell'intervento complessivo.

ART. 9

La Società richiedente è tenuta ad inviare tempestivamente al Comune la comunicazione dell'avvenuto inizio degli interventi di cui ai precedenti art. 5 e 8 nonché i nominativi delle ditte assuntrici e del Direttore lavori, affinché lo stesso Comune possa predisporre gli opportuni controlli in corso d'opera.

ART. 10

La Soc. Arcobaleno Impresa Edile S.r.l., in conformità all'art. 95 del R.E.C., si obbliga a rendere pertinenziali le autorimesse, eccedenti il minimo previsto dalla L. 122/89 e/o ricadenti al di fuori della sagoma dei volumi commerciali, ad unità immobiliari ubicate all'interno della "UTOE della Città".

Le autorimesse con vincolo di pertinenzialità di cui al comma precedente sono individuate con la colorazione nella tavola grafica all'uopo redatta e riportata quale Allegato "... alla presente convenzione.

Il vincolo di pertinenzialità delle autorimesse può essere derogato nei casi di cui all'art. 10 del Decreto Legge n. 5 del 9 febbraio 2012.

ART. 11

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti di cui al precedente art. 9 della presente Convenzione la Società richiedente ha costituito garanzia fideiussoria con polizza assicurativa dell'importo corrispondente agli oneri necessari ai ripristini delle aree pubbliche interessate temporaneamente dal cantiere edile quantificati in €..... (.....).

I comparenti precisano ad ogni buon fine che la polizza assicurativa in parola è stata rilasciata dalla Compagnia _____ Agenzia Generale in data _____ n. _____.

In caso di mancato rispetto degli impegni di cui al precedente art. 9, la Società richiedente autorizza il Comune a disporre dell'importo garantito con rinuncia espressa ad ogni esposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per il pagamento ed i prelievi che il Comune dovrà fare.

Gli obblighi del fideiussore nei confronti del Comune restano validi fino a quando il Comune stesso non avrà emesso apposita dichiarazione liberatoria e ciò anche quando la fideiussione non venisse rinnovata alla scadenza per qualsiasi motivo o al fideiussore non venisse pagato dalla Società richiedente il corrispettivo pattuito per la polizza fideiussoria. Si dà atto che nel contratto fideiussorio sono inseriti i predetti obblighi ed è prevista la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare le obbligazioni assunte nei confronti del Comune, in caso di inadempienza da parte della Società, a semplice richiesta del Comune stesso con la esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la sentenza giudiziale.

Il Comune rilascerà apposita dichiarazione liberatoria della citata fideiussione contestualmente al completamento dei lavori di ripristino di cui al precedente art. 5.

ART. 12

L'Ufficio Comunale competente, nella figura del suo dirigente, entro il periodo di validità della presente Convenzione rilascerà il Permesso di Costruire per l'attuazione

dell'intervento previsto dal piano di recupero in oggetto, in conformità alle Norme Tecniche di attuazione allegate.

Il rilascio del Permesso di Costruire per il nuovo complesso oggetto del piano di recupero resta subordinato al versamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo per costo di costruzione.

La società richiedente si riserva di modificare le destinazioni d'uso previste nel piano di recupero, nonché il numero delle unità immobiliari da realizzare, sempre nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero di cui trattasi e della disciplina urbanistica vigente al momento della richiesta di Permesso di Costruire da parte della società Arcobaleno Impresa Edile S.r.l..

ART. 13

La presente Convenzione scadrà al termine di cinque anni decorrenti dal giorno della sua stipula.

Nel caso in cui tale termine venisse superato, la stessa Convenzione potrà essere rinnovata per un ulteriore periodo di anni due.

ART. 14

Le spese per la stipula del presente atto e degli atti conseguenti sono a totale carico della Società richiedente la quale invoca i benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia.